



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP Nº 015/2025 SEMED/PMSJP

1. INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar - ETP corresponde a documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução, além de dá base ao termo de referência a ser elaborado, caso se conclua pela viabilidade da contratação. Desta forma, busca-se otimizar a conformidade com os interesses e requisitos da Administração, visando à melhor adequação às demandas relacionadas à locação de imóvel.

A finalidade é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

Por fim, o presente documento foi estrategicamente elaborado em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (FNDE) e pela legislação vigente, incluindo a recém-promulgada Lei nº 14.133/2021. Ele constitui uma peça essencial e inseparável dentro do procedimento de contratação direta, destinado a estabelecer de forma clara e abrangente os elementos fundamentais que guiarão todo o processo de contratação de locação de imóvel rural.

2. OBJETO

Constitui objeto deste ETP a prestação de serviço de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER O FUNCIONAMENTO DE ALOJAMENTO PARA OS PROFESSORES DO ENSINO MÉDIO** que atuam no Travessão Transunião, KM 76, Polo II, zona rural do Município de Senador José Porfírio, conforme Termo de Cooperação Técnica com a SEDUC-Pará.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação visa à locação de imóvel para funcionamento de alojamento destinado aos professores do Ensino Médio que atuam no Transunião, zona

Maria Denar



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO - PA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
C.N.P.J: 13.810.386/0001-49



rural do Município de Senador José Porfírio, em cumprimento ao Termo de Cooperação Técnica firmado entre a Secretaria Municipal de Educação (SEMED) e a Secretaria de Estado de Educação do Pará (SEDUC-PA).

A necessidade da contratação decorre da realidade geográfica e logística da região, que apresenta dificuldades de deslocamento diário dos docentes entre a sede do município e a comunidade do Transunião. A inexistência de infraestrutura adequada para hospedagem nessa localidade compromete a permanência dos professores, resultando em possíveis lacunas na continuidade do ensino e dificuldades na fixação de profissionais na região.

A ausência de uma solução para a presente demanda impacta diretamente a qualidade da educação ofertada aos alunos, podendo ocasionar descontinuidade das aulas, elevada rotatividade de docentes e, conseqüentemente, prejuízos pedagógicos para a comunidade estudantil. Assim, a locação de um imóvel estruturado para atender essa necessidade surge como a alternativa mais viável, garantindo condições dignas de alojamento aos professores e assegurando o cumprimento do calendário escolar e a manutenção da oferta educacional na localidade.

Além disso, a contratação está alinhada ao interesse público, uma vez que a viabilização da permanência dos professores no local proporciona maior estabilidade ao quadro docente, reduz custos com deslocamento e assegura a continuidade do ensino de forma ininterrupta, atendendo aos princípios da eficiência e da economicidade previstos na gestão pública.

Ademais, a busca por imóveis disponíveis para locação na região revelou-se desafiadora, devido à escassez de opções adequadas, especialmente no que se refere à capacidade de lotação e às condições estruturais. O imóvel em questão foi identificado como a única alternativa disponível que atende plenamente aos requisitos necessários para a instalação de um alojamento adequado para os professores do Ensino Médio que atuam no Transunião.

A avaliação prévia realizada pelo engenheiro civil responsável, como parte do processo de análise preliminar, corroborou a adequação do imóvel, atestando que sua infraestrutura física, capacidade de acomodação e condições de segurança são

Maria Denas



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO - PA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
C.N.P.J: 13.810.386/0001-49



compatíveis com as necessidades da Secretaria Municipal de Educação (SEMED). Essa avaliação técnica reforça a viabilidade da locação, garantindo que os professores tenham um espaço adequado para sua permanência na localidade, contribuindo para a continuidade e a qualidade da oferta educacional na região.

Dessa forma, a locação do imóvel apresenta-se como a solução mais célere e eficiente para atender à necessidade da Secretaria Municipal de Educação, considerando a urgência da demanda e a indisponibilidade de outras estruturas que possam atender essa finalidade no curto prazo.

Dada a especificidade da contratação, esta poderá ser realizada com fundamento na inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre a inviabilidade de competição para a locação de imóveis cujas características de localização e estrutura atendam às necessidades específicas da administração pública. Nesse caso, a locação do imóvel é a solução mais adequada, considerando que outras alternativas, como construção ou ampliação de unidades escolares, demandariam tempo e recursos inviáveis para atender à urgência do início do ano letivo de 2025.

4. ÁREA REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Educação (SEMED), sob a gestão da Secretária Maria Sales Pena Filha, através do Fundo Municipal de Educação e Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica (FUNDEB).

5. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - PCA

O objeto da contratação ora demandado está previsto no Plano Anual de Contratações para o exercício 2025, elaborado por esta secretaria, e posteriormente agregado ao instrumento de governança produzido pela Administração Municipal de Senador José Porfírio – PA.

A previsão de aquisição deste objeto está devidamente alinhada aos planos estratégicos da Administração, delineados nas diretrizes e metas definidas no PCA, onde

Maria Pena



estão fixadas e de talhadas as respectivas ações institucionais, primando pela eficácia, eficiência e efetividade dos processos.

Especificamente, A PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL consta no item 32 do PCA, conforme regulamentado pelo inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A descrição dos requisitos para a contratação da solução compreende a prestação de serviços de locação de imóvel destinado ao funcionamento do alojamento dos professores do Ensino Médio que atuam no Transunião, conforme condições e diretrizes especificadas adiante.

O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, possui natureza continuada, podendo haver a necessidade de prorrogação contratual.

Vejamos os requisitos a serem considerados quando da contratação do serviço:

- 1. Localização e Acesso:** O imóvel deve estar localizado de forma estratégica, preferencialmente próximo à comunidade atendida pela comunidade Transunião, e deve possuir acesso adequado, garantindo a mobilidade dos professores e funcionários.
- 2. Infraestrutura Física:** O imóvel deve apresentar uma infraestrutura física adequada para o funcionamento de alojamento, incluindo dormitórios ventilados e bem iluminados, banheiros funcionais, cozinha equipada para preparo de refeições e áreas comuns para descanso.
- 3. Capacidade de Lotação:** O imóvel deve ser capaz de acomodar o número necessário de professores, considerando a necessidade de estadia durante a semana letiva e atendendo às diretrizes de ocupação segura.
- 4. Acessibilidade:** O imóvel deve ser acessível a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, garantindo a inclusão e a igualdade de acesso de todos os ocupantes.

Maria Penas



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO - PA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
C.N.P.J: 13.810.386/0001-49



5. **Condições Ambientais:** O imóvel deve apresentar boas condições ambientais, incluindo iluminação natural, ventilação adequada e medidas para redução do consumo de energia e água, promovendo a sustentabilidade ambiental.
6. **Regularidade Fiscal e Documental:** O proprietário ou locador do imóvel deve apresentar toda a documentação exigida pela legislação para comprovar a regularidade da propriedade e autorização para locação.
7. **Custo e Forma de Pagamento:** O valor da locação deve estar de acordo com os padrões de mercado e com a capacidade financeira do município, sendo preferencialmente estabelecido de forma clara e transparente, com condições de pagamento compatíveis com o orçamento municipal.
8. **Prazo de Locação e Disponibilidade Imediata:** O imóvel deve estar disponível para uso imediato no início do contrato, garantindo que os professores tenham acomodação conforme o calendário escolar de 2025. O prazo de locação deve ser compatível com as necessidades da administração, preferencialmente com possibilidade de renovação.

A observância dos referidos requisitos visa garantir que a locação atenda plenamente às necessidades da administração pública, proporcionando condições adequadas de permanência aos professores e assegurando a continuidade da oferta educacional no Transunião.

6.1. Requisitos legais complementares

Para a contratação do serviço de locação de um imóvel para funcionamento do alojamento escolar rural, existem outros requisitos legais que devem ser observados para garantir a conformidade com a legislação aplicável, sendo:

- **Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/21):** Dispõe acerca das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos, incluindo os procedimentos para a contratação de serviços pela administração pública.
- **Legislação Ambiental:** É importante verificar se o imóvel está em conformidade com a legislação ambiental, garantindo que não haja impactos negativos ao meio

Maria Demas



ambiente, como por exemplo as normas de Conservação de Energia e Água, visando a redução do consumo e o uso eficiente desses recursos naturais.

- **Normas de Acessibilidade:** É necessário garantir que o imóvel seja acessível a todas as pessoas, incluindo aquelas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme prevê a legislação de acessibilidade: Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da pessoa com deficiência), Norma ABNT NBR 9050 e Decreto nº 9.296/2018.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QNT
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER O FUNCIONAMENTO DE ALOJAMENTO PARA OS PROFESSORES DO ENSINO MÉDIO QUE ATUAM NO TRANSUNIÃO, CAMPO II, ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO, CONFORME TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA COM A SEDUC-PARÁ.	MÊS	10

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando a necessidade premente da Secretaria Municipal de Educação de Senador José Porfírio em encontrar um imóvel adequado para funcionamento como alojamento dos professores do Ensino Médio no Transunião, foi realizado um levantamento de mercado detalhado para identificar alternativas viáveis que atendessem aos requisitos técnicos, logísticos e legais necessários.

Durante esse processo, foram examinadas diversas opções de imóveis disponíveis na zona rural do município e suas proximidades. No entanto, apenas uma propriedade emergiu como solução adequada e plenamente alinhada às exigências estabelecidas.

Essa escolha foi embasada em uma série de critérios determinantes, entre os quais se destacam:

Maria Sena



- **Estrutura e Disponibilidade:** O imóvel atende integralmente às necessidades de alojamento, oferecendo dormitórios adequados, áreas comuns, sanitários e espaço para alimentação, estando disponível para ocupação imediata.
- **Localização Estratégica:** O imóvel está situado em área de fácil acesso, reduzindo as dificuldades logísticas para os professores.
- **Documentação Regularizada:** A propriedade encontra-se em conformidade com as exigências legais, garantindo segurança jurídica à administração pública.
- **Laudo Técnico:** A vistoria técnica realizada por engenheiro habilitado confirmou a adequação estrutural e de segurança do imóvel.

A análise do histórico de contratações similares demonstrou que casos análogos foram conduzidos por inexigibilidade de licitação, justificando a adoção do mesmo procedimento para esta contratação, em conformidade com a Lei 14.133/2021 e normativas aplicáveis.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando que na localidade do Transunião não foram identificados outros imóveis com características similares que atendam às exigências da Secretaria de Educação;

Considerando que o proprietário do imóvel propôs um valor de R\$ 800,00 (mil reais) para a locação, o que representa uma oferta alinhada às expectativas da SEMED;

Considerando ainda que o Laudo Técnico elaborado por profissional competente apontou que os valores praticados oscilam entre R\$ R\$ 750,00 e R\$ 1.200,00, para imóveis com características semelhantes na região;

Estima-se, portanto, que o valor contratado para o imóvel seja de **R\$ 800,00 (OITOCENTOS REAIS)** mensais, demonstrando uma adequação aos parâmetros do mercado local e à disponibilidade financeira da instituição.

Maria Penas



10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Diante da inexistência de infraestrutura adequada para alojamento dos professores que atuam no Transunião, foram avaliadas as seguintes alternativas para solucionar o problema:

1. **Construção de um alojamento próprio:** Esta opção demandaria um prazo significativo para execução, além de elevados custos de investimento. Considerando a necessidade urgente de acomodação dos professores, essa alternativa foi descartada por sua inviabilidade no curto prazo.
2. **Parceria com estruturas já existentes na região:** Foram analisadas possibilidades de utilização de estruturas existentes em propriedades da região, mas nenhuma se mostrou adequada em termos de capacidade, localização ou segurança. Além disso, muitas dessas opções não possuem documentação regular para formalização da contratação.
3. **Locação de imóvel para funcionamento como alojamento:** Após análise técnica e vistoria realizada pela equipe de engenharia responsável, foi identificada a possibilidade de locação de um imóvel que atende às especificidades necessárias, como localização adequada, estrutura física compatível com a necessidade de alojamento e condições de segurança e acessibilidade. Esta opção foi considerada a mais viável em termos de custo-benefício e atendimento imediato à demanda.

A locação do imóvel, respaldada pelo laudo técnico e fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 (inexigibilidade de licitação), é a solução mais eficiente e adequada para garantir a permanência dos professores na localidade sem prejuízo às atividades educacionais. O imóvel será adaptado, se necessário, para oferecer um ambiente seguro e funcional para os docentes.

A medida permitirá que o município cumpra suas obrigações legais, garantindo o suporte necessário aos professores e assegurando a continuidade da oferta educacional no Transunião.

Maria Penas



11. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Ao analisar a possibilidade de parcelamento da contratação, é fundamental considerar as características técnicas e peculiaridades do objeto em questão, bem como as práticas de mercado e as diretrizes estabelecidas pela legislação vigente, conforme previsto no artigo 18, § 1º, VIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

No caso específico da locação de imóveis, via de regra, o parcelamento não se aplica devido à natureza indivisível do objeto e às condições típicas de comercialização no mercado imobiliário. Por se tratar de um contrato de locação, o imóvel é geralmente considerado como uma unidade única e indivisível, não havendo divisão de itens passíveis de serem parcelados.

Portanto, considerando as características técnicas e as práticas de mercado, bem como a natureza indivisível do objeto, conclui-se que o parcelamento da contratação não se mostra viável ou necessário no presente caso, sendo mais adequado optar pela contratação direta para garantir a eficiência e a eficácia do processo de execução.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do imóvel para alojamento dos professores trará impactos positivos significativos, tanto em termos de economicidade quanto de otimização dos recursos humanos e financeiros. A solução garantirá:

- **Redução de custos operacionais:** A diminuição dos deslocamentos frequentes dos professores reduz despesas com transporte e diárias.
- **Aprimoramento da qualidade educacional:** Professores alojados na própria localidade poderão se dedicar integralmente às atividades pedagógicas, reduzindo a evasão docente.
- **Aproveitamento eficiente dos recursos públicos:** O investimento na locação do imóvel se apresenta como alternativa economicamente mais viável que a construção de um novo alojamento.

Maria Denor



- **Sustentabilidade e planejamento a longo prazo:** A solução permite a continuidade do ensino na região sem comprometer o orçamento municipal com gastos excessivos e de difícil viabilização no curto prazo.

Portanto, a contratação proposta está alinhada aos princípios da eficiência e economicidade, garantindo que os professores tenham um ambiente adequado para desempenhar suas funções, com impacto positivo na aprendizagem dos alunos e na estabilidade da equipe docente.

13. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não será requerida a adoção de medidas anteriores à formalização do contrato.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação pretendida pode acarretar impactos ambientais que devem ser identificados e mitigados para garantir a sustentabilidade das atividades. Abaixo estão listados os possíveis impactos ambientais relacionados à locação do imóvel, juntamente com as medidas mitigadoras correspondentes:

- **Consumo de Recursos Naturais:**
 - Impacto: A utilização do imóvel para alojamento dos professores pode resultar no aumento do consumo de recursos naturais, como água e energia elétrica.
 - Medidas Mitigadoras: Implementar medidas de eficiência energética, como a instalação de sistemas de iluminação e ventilação eficientes, além da promoção de práticas de uso racional da água, por meio de campanhas de conscientização e instalação de dispositivos economizadores.
- **Geração de Resíduos:**
 - Impacto: A ocupação do imóvel pode gerar resíduos sólidos, como restos de alimentos, plásticos e materiais descartáveis, impactando o meio ambiente.

Maria Denar



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO - PA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
C.N.P.J: 13.810.386/0001-49



- Medidas Mitigadoras: Implementar um programa de gestão de resíduos sólidos, promovendo a separação e destinação adequada dos materiais recicláveis, bem como a redução do uso de materiais descartáveis e adoção de práticas de reciclagem e reutilização.

Essas medidas mitigadoras visam reduzir ou eliminar os possíveis impactos ambientais decorrentes da locação do imóvel, garantindo a sustentabilidade das atividades e o respeito ao meio ambiente.

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante do exposto, fica declarada a viabilidade e a razoabilidade da contratação de prestação de serviço de locação de imóvel rural destinado ao alojamento dos professores da rede estadual de ensino, mediante a contratação por meio de Inexigibilidade de Licitação, pois apresenta os elementos dispostos no inciso V do art. 74 da Lei 14.133/21.

Senador José Porfírio, 24 de fevereiro de 2025

Maria Sales Pena Filha
Maria Sales Pena Filha
Secretária Municipal de Educação
Decreto n. 002/2025